

# REFERAT Planudvalget d. 08-10-2020

**Mødedato**           Torsdag d. 08. oktober 2020 kl. 17:00

**Mødested**           Møderum M1.14

**Mødedeltagere**    Ib Sørensen, Ole B. Hovøre, Hamad Mahmoud, Ulrik John  
Nielsen, Niels Lindhardt Johansen, Katrine Buhl Møller, Mette  
Mylin, Sune Schou

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Lukket: Valg af tilbud blandt indkomne forslag til B2, Egedal By Syd - Beslutning.....	4
Prioritering af åben invitation til projektudviklingsaftale for område vest for Egedal Station - beslutning.....	5
Vedtagelse af forslag til Lokalplantillæg 01 for Hassellunden 2A og udsendelse i høring - beslutning.....	7
Endelig vedtagelse af tillæg til lokalplan og kommuneplan for placering af hjemmeplejen i Smørum.....	8
Lokalplan 60 for Liselund i Ganløse - endelig vedtagelse - beslutning.....	10
Tilretning af husleje på Skelhøj og Bakkehuset - beslutning.....	13
Forslag til Planudvalgets mødeplan i 2021 - beslutning.....	15
Administrative afgørelser indenfor Bygge- Plan- og Naturbeskyttelsesloven mv- orientering.....	16
Sager til orientering.....	18

# **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

20/447

## **Beslutningstema**

Godkendelse af dagsorden

## **Kompetence til afgørelse**

Planudvalget

## **Indstilling**

Administrationen indstiller, at dagsordenen godkendes.

## **Beslutning i Planudvalget den 08-10-2020**

Godkendt.

Borgmesteren deltager under behandling af pkt. 2.

## **Punkt 2: Lukket: Valg af tilbud blandt indkomne forslag til B2, Egedal By Syd - Beslutning**

20/17471

## **Punkt 3: Prioritering af åben invitation til projektudviklingsaftale for område vest for Egedal Station - beslutning**

19/16795

### **Beslutningstema**

På baggrund af en henvendelse fra en ejendomsudvikler skal det besluttes, om der skal igangsættes en proces frem mod indgåelse af en projektudviklingsaftale for området vest for Egedal Station.

### **Kompetence til afgørelse**

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at

1. Der gennemføres en åben invitation med henblik på at udvælge et team til at indgå en projektudviklingsaftale med tilhørende forkøbsret for området vest for Egedal Station, byggefelt A21/22 i Egedal By.
2. Opgavebeskrivelsen for området skal bl.a. indeholde ønske om etablering af yderligere parkeringspladser til pendlere, samt ønske om etablering af liberale erhverv samt offentlig og privat service, der kan bidrage til en levende og aktiv Egedal By.
3. Den åbne invitation udsendes tidligst i første halvår af 2021.

### **Sagsfremstilling**

Ejendomsudviklingsfirmaet BBByg A/S har i en skrivelse af 16. april 2020 opfordret Egedal Kommune til at indgå en projektudviklingsaftale med selskabet omkring arealet vest for Egedal Station med tilhørende forkøbsret ved et efterfølgende udbud af arealet.

Arealet indgår som en del af Stationsområdet i Egedal By, navngivet A21/22, og er omfattet af gældende lokalplan 46 for Stationsområdet.

BBByg har samtidig fremsendt en skitse med et idéoplæg til områdets fremtidige indhold, herunder en boligbebyggelse, et nyt parkeringshus, restauranter og en tankstation med vaskehal.

Som led i projektet foreslår firmaet, at Novafos' regnvandsbassin rørlægges og flyttes.

Administrationen har gennemgået forslaget, og finder det interessant, men samtidig opleves grundens muligheder, at kunne give et bedre bidrag til byens liv, end det foreslåede med et stort areal udlagt til parkering på terræn, og hvor det er usikkert, om den foreslåede boligbebyggelse op ad et parkeringshus bliver attraktiv.

Administrationen vurderer, at der er en række udfordringer, der skal afklares og løses sammen med et kommende projekt, herunder:

- Adgangsforhold til stationen og et eventuelt kommende parkeringshus, både for gående, cyklister, biler og busser.
- Hvorledes kan bebyggelsen og et beplantningsbælte mod Frederikssundsvej medvirke til ramme vejen ind, og skabe en sammenhæng med butiksområdet på den anden side af vejen.
- I lokalplan 46 er området ikke udlagt til boligformål på grund af støjforholdene. Kan der i stedet etableres liberale erhverv og andre servicefunktioner, som f.eks. frisør, café eller vaskehal, der kan medvirke til et aktivt og levende bymiljø omkring Egedal Station.

Administrationen vurderer, at et kommende projekt vil kræve enten et tillæg til lokalplan 46 eller en ny lokalplan for delområdet. Her kan vi også opfylde det ønske Erhvervsstyrelsen har udtrykt, om at sikre et samlet, sammenhængende bydelscenter fra Valdemarsvej til Rådhuset inden for de detailhandelsrammer, Byrådet har godkendt i forbindelse med byggeriet på Valdemarsvej.

I forbindelse med etableringen af Egedal Station (daværende Gl. Toftegård Station), indgik Ølstykke Kommune og Banedanmark i 2000 en overenskomst om fordeling af opgaverne, se bilag 1. I henhold til overenskomstens punkt B, D og E forpligtes Ølstykke Kommune til at udføre og betale alle anlægsomkostninger til en række anlæg, herunder yderligere cykelparkeringspladser samt 250 parkeringspladser ved stationen, hvoraf minimum 60 skal anlægges ved ibrugtagning, og

resten efter nærmere aftale mellem parterne, når behovet opstår. Efterfølgende er anlægget af park & ride-pladserne ved stationen etableret i henhold til projektaftale af november 2001, se bilag 2. I denne er omkostningerne fordelt med 1/3-del til Ølstykke Kommune.

Pendlerparkeringspladsen, der rummer ca. 110 pladser, er i dag fyldt på hverdage, hvorfor et kommende projekt som minimum bør tilføre yderligere det nødvendige antal parkeringspladser til dette formål.

Området er porten ind til Egedal By, og skal signalere områdets kvaliteter. Som beskrevet ovenfor er der tale om en kompleks udviklingssag. For at tilgodese ønsket om at få en attraktiv anvendelse og den bedst mulige udformning af området, foreslås det at gennemføre en åben invitation til at indgå en projektudviklingsaftale med tilhørende forkøbsret. Denne model, der senest er afprøvet på Toftehøj- og Søgerskolen, har resulteret i en bred interesse for at gå ind i arbejdet, og den sikrer at alle interesserede får mulighed for at byde på at løse opgaven.

De igangværende byudviklingssager lægger fuldt beslag på ressourcerne i CEI, CBK og CTM. Derfor vil en igangsættelse ikke være mulig uden at udsætte en anden sag. På den baggrund indstilles det, at udarbejdelsen af den åbne invitation ikke sker før der er gennemført et udbud eller en tilsvarende invitation til at udvikle området Kildedal Syd. Det betyder, at den for nærværende område gældende invitation tidligst kan udsendes i første halvår af 2021.

### **Konsekvenser for budgettet**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

### **Borgerdialog**

Invitationen til at indgå projektudviklingsaftale for området vil indeholde krav om en aktiv borgerinddragelse undervejs i processen. Endvidere vil der blive afholdt borgermøde i forbindelse med en kommende lokalplan.

### **Beslutning i Planudvalget den 08-10-2020**

Anbefalet.

### **Bilag**

Bilag 1 Overenskomst mellem Ølstykke Kommune og Banestyrelsen.pdf

Bilag 2 Projektplan Park\_Ride Egedal Station.pdf

## **Punkt 4: Vedtagelse af forslag til Lokalplantillæg 01 for Hassellunden 2A og udsendelse i høring - beslutning**

20/6566

### **Beslutningstema**

På baggrund af Planudvalgets beslutning om at igangsætte planarbejdet for Hassellunden 2A, skal det besluttes, om Lokalplantillæg 01 - Hassellunden 2A kan vedtages som forslag og sendes i offentlig høring.

### **Kompetence til afgørelse**

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at:

1. lokalplantillæg 01 – Hassellunden 2A vedtages som forslag til fremlæggelse i offentlig høring i 2 uger
2. administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser
3. der ikke gennemføres en miljøvurdering af planen
4. der ikke afholdes et borgermøde

### **Sagsfremstilling**

Byrådet besluttede den 26. august 2020 at igangsætte planarbejdet for, at Hassellunden 2A kan udstykkes og sælges til erhvervsformål som en del af Hassellunden erhvervsområde i Smørum. Hassellunden 2A har tidligere været en genbrugsbutik, der blev drevet af Vestforbrænding i 2015-2017 som et forsøgsprojekt. Byrådet besluttede den 27. september 2017 at kommunen ikke overtager og driver genbrugsbutikken videre.

Lokalplantillæg 01 – Hassellunden 2A til lokalplan 051103 – for en del af Hassellunden erhvervsområdet har til formål at inddrage Hassellunden 2A i Hassellunden erhvervsområde, jf. bilag 1. Tillægget ændrer afgrænsningen af delområderne og giver mulighed for at frastykke Hassellunden 2A til selvstændig matrikel samt udmatrikulere adgangsvejen fra Hassellunden til genbrugsstationen på Hassellunden 2B.

Administrationen har screenet planen efter miljøvurderingsloven. På baggrund af screeningen har administrationen vurderet, at planen ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af miljøet og derfor ikke skal undergå en miljøvurdering.

### **Konsekvenser for budgettet**

Indstillingen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

### **Borgerdialog**

Administrationen indstiller, at der blot afholdes 2 ugers offentlig høring; typisk er høringer på 4 uger. Den korte høring er en undtagelse i Planloven for lokalplaner af mindre betydning, som denne lokalplan vurderes at være. Af samme årsag vurderes det, at der ikke er behov for et borgermøde.

### **Beslutning i Planudvalget den 08-10-2020**

Anbefalet.

### **Bilag**

Forslag til Lokalplantillæg 01 - Hassellunden 2A

# Punkt 5: Endelig vedtagelse af tillæg til lokalplan og kommuneplan for placering af hjemmeplejen i Smørum - beslutning

20/17701

## Beslutningstema

På baggrund af Byrådets beslutning den 24. juni 2020 om at sende ovenstående plantillæg i offentlig høring, skal det besluttes om Lokalplantillæg 01 til Lokalplan 48 for Smørumparken, samt Kommuneplantillæg 06, kan vedtages endeligt.

## Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget – Byrådet

## Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Lokalplantillæg 01 til Lokalplan 48 for Smørumparken samt Kommuneplantillæg 06 vedtages endeligt og bekendtgøres efter planlovens bestemmelser herom.
2. Administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser.
3. Der ikke udarbejdes miljøvurdering af planerne efter ”Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter”.

## Sagsfremstilling

Byrådet vedtog i oktober 2019, at Smørum hjemmeplejeenhed skulle placeres i Smørumparken ved de midlertidige flygtningeboliger på Skebjergvej 25B m.fl., som udgør en del af matr.nr. 7f Smørumnedre By i Smørum. Grundarealet på ca. 6.314 m<sup>2</sup> er ejet af Egedal Kommune, som hidtil har ønsket at udnytte hele grundarealet til boligformål, jf. gældende lokalplan 48 fra 2017. Lokalplanens delområde A2, hvor hjemmeplejeenheden skal placeres, muliggør kun boligformål. Derfor skal der udarbejdes et tillæg til lokalplan 48 med kommuneplantillæg, som ændrer anvendelsen for delområdet, så hjemmeplejeenheden kan bygges det pågældende sted.

I høringsperioden er der indkommet 2 høringssvar, fra henholdsvis Banedanmark og Kroppedal Museum, der begge tilkendegiver, at de ikke har nogen bemærkninger til plantillæggene. Der er således ikke foretaget nogen ændringer i de endelige plantillæg.

Lokalplantillæg nr. 01 til Lokalplan nr. 48: Tillægget har til formål at supplere bestemmelserne i lokalplan 48, så hjemmeplejeenheden kan placeres i Smørumparkens sydvestligste hjørne langs Skebjergvej, mens der fortsat kan opføres boliger på det resterende grundareal. Tillægget sikrer anvendelsen til boligformål, liberalt erhverv samt privat og offentligt serviceerhverv inden for lokalplantillæggets områdeafgrænsning. Tillægget supplerer de bebyggelsesregulerende bestemmelser i Lokalplan 48, så udstykning til bolig- og erhvervsformål bliver muligt. Parkeringsarealet udvides, så de fornødne 42 p-pladser for hjemmeplejeenheden og boligerne kan etableres. Der fastlægges en grænse på max. 8 boliger og krav om grundejerforening. De supplerende bebyggelsesregulerende bestemmelser gælder kun lokalplantillæggets område.

Kommuneplantillæg nr. 06 til Kommuneplan 2017: Tillægget udlægger et nyt blandet byrammeområde (BE-37) for Smørumparken – Skebjergvej 25 m.fl. (Smørum hjemmeplejeenhed). Kommuneplanens gældende boligrammeområde (B4-5) for Smørumparken muliggør kun boligformål. Derfor skal der udarbejdes et tillæg til Kommuneplanen med nyt rammeområde, som udlægger anvendelsen til blandet byområde, så lokalplantillægget kan udarbejdes. Rammeområdets afgrænsning svarer til lokalplantillæggets områdeafgrænsning.

Planstrategi 2019: Området ligger i Smørum bymidte med gode stiforbindelser, offentlig transport, rekreative arealer og større trafikveje. Plantillæggene er således i overensstemmelse med den overordnede strategi om, at nye boliger og erhverv skal have let adgang til eksisterende veje, stier, offentlig transport og grønne rekreative områder, som fremmer bevægelse i hverdagen.

Miljøvurdering: Plantillæggene er screenet i henhold til miljøvurderingsloven og dens brede miljøbegreb. Planerne åbner ikke mulighed for etablering af projekter, som er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 1 og 2, og berører ikke internationalt naturbeskyttelsesområde. Administrationen vurderer, at planforslagene ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af miljøet, og anbefaler derfor, at der ikke udarbejdes miljøvurdering af planerne efter ”Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter”

## **Konsekvenser for budgettet**

Plantillæggene har ingen budgetmæssige konsekvenser

## **Borgerdialog**

Plantillæggene har i forbindelse med behandling af forslagene været sendt i offentlig høring i 6 uger henover juli måned 2020. Der har ikke været afholdt borgermøde i høringsperioden, da plantillæggene alene muliggør begrænset ændret anvendelse og småjusteringer af et nyligt vedtaget plangrundlag fra 2017.

## **Beslutning i Planudvalget den 08-10-2020**

Anbefalet.

# Punkt 6: Lokalplan 60 for Liselund i Ganløse - endelig vedtagelse - beslutning

20/13044

## Beslutningstema

På baggrund af den afholdte offentlige høring skal det besluttes, om Lokalplan 60 kan vedtages endeligt.

## Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

## Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Lokalplan 60 vedtages endeligt med nedenstående ændringer og bekendtgøres efter planlovens bestemmelser herom;
  - a. I § 42 ændres de sidste ord fra ”er fjernet” til ”fjernes”, hvorved der åbnes mulighed for, at nedrivning af udhuse kan ske efter udstykning.
  - b. Under § 5 indarbejdes bestemmelse om, at det østlige parkeringsareal ikke må placeres nærmere end 2 m fra fremtidigt skel,
  - c. Under § 11 indarbejdes bestemmelse om, at det levende hegn mod grønningen skal indeholde en række opstammede træer af mellem- til storkronet art.
  - d. Ganløse Bibliotek nævnes i redegørelsens afsnit om områdets udvikling og eksisterende forhold.
2. Administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle rettelser.

## Sagsfremstilling

Planforslaget blev behandlet på kommunalbestyrelsesmøde den 29. april 2020.

Planforslaget har været i offentlig høring i perioden 29. maj 2020 til og med den 10. juli 2020. I høringsperioden er der indkommet 8 høringssvar, hvoraf de 7 kommer fra foreninger eller grupper af borgere. Et af høringssvarene kommer fra Ganløse Bylaug og gruppen for bevarelse af Liselund og hertil er vedhæftet over 900 underskrifter for etablering af et medborgerhus centralt i Ganløse samt plads til spejderne på Liselund. Oversigt over samtlige høringssvar samt administrationens bemærkninger fremgår af bilag 1.

Høringssvar fra Ganløse Bylaug fremgår af bilag 2.

Høringssvarene vedrører i hovedsagen følgende forhold:

1. Ønsker om at bevare indendørs og udendørs mødested med synlige aktiviteter i Ganløse bymidte for at fastholde bylivet og det særlige fællesskab i byen.
2. Liselunds hovedbygning ønskes anvendt til medborgerhus/foreningshus. Det ønskes derfor sikret, at hovedbygningen med tilhørende forhave udstykkes særskilt og at salget udskydes i tid, så Ganløses borgere har mulighed for at købe det.
3. Den østlige del af lokalplanområdet ønskes udstykket og udlagt til spejderformål med mulighed for opførelse af en hytte på 140 m<sup>2</sup>.
4. Grønningen ønskes udnyttet til flere udendørs aktiviteter, hvilket kan understøttes af et foreningshus med wc og køkkenfaciliteter.
5. Det østlige parkeringsareal i lokalplanen ønskes fjernet, bl.a. på grund af nærhed til multibanen. Parkering til Liselunds udlænger ønskes i stedet placeret langs Toftekildevej eller i Æblehaven og parkering til hovedbygningen ønskes placeret langs Toftekildevej eller ved biblioteket.
6. Træer ved multibanen ønskes ikke fældet
7. Strædet ønskes aflastet trafikalt ved, at der etableres en ny vejadgang til lokalplanområdet fra Hvidehøjvej via Mølleparken og ca. 70 m ny vej til Toftekildevej, som lukkes ved biblioteket.

På baggrund af høringssvarene foreslår administrationen følgende justeringer:

1. Krav i § 4.2 om nedrivning af udhuse før udstykning justeres, så nedrivning også kan ske efterfølgende. Nedrivning kan sikres i forbindelse med salg.

2. Under § 5 indarbejdes bestemmelse om, at det østlige parkeringsareal ikke må placeres nærmere end 2 m fra fremtidigt skel, hvilket vil give en afstand til multibanen på mindst 4 m. Dette skønnes tilstrækkeligt til færdsel rundt om multibanen samt afskærmende beplantning og fastholder samtidigt muligheden for etablering af 24 parkeringspladser til den østlige del af området.
3. Under § 11 indarbejdes bestemmelse om, at det levende hegn mod grønningen skal indeholde en række opstammede træer af mellem- til storkronet art.
4. Ganløse Bibliotek nævnes i redegørelsens afsnit om områdets udvikling og eksisterende forhold.

Forslaget om udstykning og separat salg af den østlige del af området vil først blive behandlet i forbindelse med kommende sag til Byrådet om udbudsstrategi for ejendommen. Administrationen anbefaler desuden, at der foretages en nærmere vurdering af forslaget om etablering af vejadgang til området fra Hvidehøjvej.

Administrationen vurderer, at ovenstående justeringer er af så begrænset betydning, at der ikke er behov for en supplerende høring.

Der er ikke indgivet klage over afgørelsen om ikke at udarbejde miljøvurdering.

## **Konsekvenser for budgettet**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Borgerinddragelse**

I forbindelse med lokalplanudarbejdelsen har der været en omfattende dialog med Ganløse Bylaug og spejderne Ebbe Skjalmssøngruppen. Dialogen har primært drejet sig om, hvorledes spejderne kan fastholde visse aktiviteter i bymidten samt mulighederne for, at Liselunds hovedbygning kan sælges separat til indretning af medborgerhus. I høringsperioden har der været afholdt virtuelt borgermøde

## **Beslutning i Planudvalget den 10-09-2020**

Udsat.

## **Beslutning i Planudvalget den 08-10-2020**

Punkt 1:

Niels Lindhart Johansen (C) stillede følgende ændringsforslag:

At ”nedrives” udgår af pkt. 7.1 side 17.

2 stemte for: Ulrik John Nielsen (L) og Niels Lindhardt Johansen (C)

3 stemte imod: Ib Sørensen (A), Ole B. Hovøre (V) og Hamad Mahmoud (A)

Ændringsforslaget faldt.

Niels Lindhart Johansen (C) stillede følgende ændringsforslag:

Pkt. 7.2 erstattes af - ” Der må ikke opsættes solenergianlæg eller andre tekniske anlæg på bygninger og arealer uden byrådets tilladelse”.

5 stemte for forslaget og ingen stemte imod.

Ændringsforslaget blev anbefalet.

Niels Lindhart Johansen (C) stillede følgende ændringsforslag:

Der tilføjes et punkt 8.11: Den røde port skal bevares på ejendommen.

5 stemte for forslaget og ingen stemte imod.

Ændringsforslaget blev anbefalet.

Administrationens indstilling blev anbefalet med ovennævnte ændringer.

Punkt 2:

Anbefalet.

## **Bilag**

Oversigt over høringssvar

Høringsvaret fra Ganløse Bylaug

# Punkt 7: Tilretning af husleje på Skelhøj og Bakkehuset - beslutning

19/12046

## Beslutningstema

På baggrund af tilsyn efter Almenboligloven er det konstateret, at den nuværende aftale mellem kommunen og boligselskabet Venbo har den utilsigtede virkning, at komme i strid med lovens hensigter om god økonomistyring. En skæv fordeling af udgifter mellem plejeboliger og servicearealer i de almene boliger på Skelhøj og Bakkehuset, har således nødvendiggjort beregning af en ny fordelingsmodel for udgifter til drift og henlæggelser, som sammen med en tidsplan for implementering af modellen forelægges til godkendelse.

## Kompetence til afgørelse

Social- og Sundhedsudvalget – Planudvalget – Økonomiudvalget - Byrådet

## Indstilling

Administrationen indstiller, at

1. den nye fordelingsmodel (83/17) mellem beboere (afd. 6) og Egedal Kommune (afd. 8) for udgifter til drift og henlæggelser på Skelhøj og Bakkehuset godkendes
2. plan for implementering af den nye fordelingsmodel over 5 år godkendes
3. plan for supplerende af henlæggelser godkendes.

## Sagsfremstilling

De almene plejeboliger, Skelhøj og Bakkehuset, på Jægerbakken 2-92 i Veksø er en del af EKBA (Egedal Kommunes Bo- og Aktivitetscenter). Boligerne er opført som almene ældre- og handicapboliger med tilknyttet serviceareal og plejepersonale. Boligerne og servicearealet, som kommunen lejer, er ejet og administreres af Boligselskabet Venbo. Der bor i dag 30 beboere i Skelhøj og 9 beboere i Bakkehuset. Da det er almene boliger, har den enkelte beboer selvstændig lejekontrakt og betaler husleje til Venbo.

På baggrund af gennemgang af økonomien er det konstateret, at den eksisterende fordeling af udgifter mellem servicearealer (afd. 8) og boliger (afd. 6) er i strid med retningslinjerne for økonomistyring på almenboligområdet i henhold til lov om almene boliger. Den er både svær at gennemskue og uhensigtsmæssig i forhold til henlæggelser til vedligehold, budgetlægning og regnskab. Dertil kommer, at fordelingen ikke tager udgangspunkt i fordelingen af m<sup>2</sup> mellem boliger og servicearealer. I den fungerende model betaler kommunen desuden en forholdsmæssig for stor andel af henlæggelser og varmeregning i boligselskabet.

Den nugældende aftale blev besluttet af Byrådet i Stenløse Kommune den 21. august 2006 (bilag 1), for at nedsætte huslejen for beboerne. Dette blev ikke ændret i forbindelse med en tillægsbevilling til Skelhøj og Bakkehuset givet af Byrådet den 17. maj 2009 (bilag 2). Konsekvensen blev, at kommunen i årene siden 2006 har betalt en forholdsmæssig for høj husleje for servicearealerne.

En fordelingsmodel som ikke afspejler de faktiske forhold på stedet, er ikke i overensstemmelse med retningslinjerne for almenboligområdet, hvor den enkelte afdeling skal dække sin egen andel af drift- og vedligeholdelsesomkostninger. Den gældende fordelingsmodel skal derfor omlægges, så den afspejler de reelle forhold. Venbo har i samarbejde med kommunen udarbejdet en arealopgørelse, hvor servicearealer, boligarealer, fællesarealer, teknikrum og gangarealer er opgjort. Heraf følger, at den forholdsmæssige fordeling mellem beboelsesarealer og servicearealer er 83% og 17%. Dette bør fremadrettet lægges til grund for fordelingsmodellen (se også bilag 3 – ny aftale).

Administrationen har været i dialog med Venbo vedrørende huslejeniveauerne for henholdsvis boliger og serviceareal. Dette er sket som en del af kommunens tilsynsforpligtigelse efter Almenboligloven. Det forventes, at den nye fordelingsmodel medfører en huslejestigning for boligerne på ca. 32 % svarende til ca. 1.000.000 kr. i alt.

For den enkelte bolig er det en stigning på mellem 2.000 -2.500 kr. alt efter boligens størrelse. Gennemsnitligt er stigning på ca. 2.250 kr. om måneden. Det er vurderet at denne stigning er for stor at gennemføre på en gang, så der forslås en indfasningsplan over 5 år. Dette kan gøres ved, en gradvis reduktionen i kommunens husleje med lige store beløb, svarende til en 1/5, hvert år i 5 år. Og dermed en tilsvarende huslejestigning for beboerne, svarende til ca. 440 kr. om måneden det første år, stigende til 880 kr. det andet år, for til sidst at ramme den fulde gennemsnitsstigning på 2.200 kr. i løbet af 5 år. Dertil kommer en stigning på varme og el på ca. 200 kr om måneden, der gennemføres det første år.

Hvilken betydning huslejestigningen har for den enkelte borgers rådighedsbeløb afhænger af deres økonomi, og hvor meget de kan opnå i boligsikring. Boligsikring vil stige med mellem 1.000 og 2000 kr., når den fulde huslejestigning er implementeret, hvilket udgør en samlet huslejestigning på ca. 1.000 – 1200 kr. om måneden efter fem år. Der tages forbehold for personlige økonomiske forhold, som kan påvirke boligsikringen. Det er vurderet, at lejerne ikke vil komme under kommunens fastsatte minimum for personligt rådighedsbeløb, som er fastsat til ca. 4.657 kr. om måneden.

Der er foretaget en bygningsgennemgang af Skelhøj og Bakkehuset og konstateret nogle skader (bilag 4). Der er endnu ikke en tidplan og et udbud, men der er et estimat på de udgifter, der kommer i forbindelse med dette. Det forslås derfor, at kommunen i alle de 5 år indfasningen af den nye model forløber, ikke nedtrapper deres andel af huslejen, men at den i stedet anvendes til at styrke henlæggelserne til vedligeholdelse i afd. 6 og 8 efter den nye fordelingsmodel (83/17), således der ikke kommer yderligere huslejestigninger i forbindelse med de renoveringer, der allerede nu er konstateret nødvendige.

### **Konsekvenser for budgettet**

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser på nuværende tidspunkt.

### **Borgerinddragelse**

Sagen sendes til høring i handicaprådet. Derudover orienteres borgerne direkte via brev og efterfølgende enkeltvis opfølgning af medarbejderne på botilbuddet. Der bliver desuden afholdt et pårørendemøde på Skelhøj den 6. oktober vedr. sagen og den politiske proces. Høringssvar fra handicaprådet vedlægges som bilag 5.

### **Beslutning i Social- og Sundhedsudvalget den 07-10-2020**

Anbefalet med bemærkning om, at sagen suppleres med notat - der blandt andet belyser svar på høringssvar fra Handicaprådet - til Økonomiudvalg og Byråd.

### **Beslutning i Planudvalget den 08-10-2020**

Anbefalet med bemærkning om, at sagen suppleres med et notat, der blandt andet belyser svar på høringssvar fra Handicaprådet, til Økonomiudvalg og Byråd.

### **Bilag**

Bilag 1: Tillægsbevilling til Skelhøj Egedal byråd 2009

Bilag 2: Afgørelse Stenløse byråd 2006 - nedsættelse af huslejen på Skelhøj

Bilag 3: Ny aftale om fordeling inkl. bilag

Bilag 4: Bygningsgennemgang Skelhøj

## **Punkt 8: Forslag til Planudvalgets mødeplan i 2021 - beslutning**

20/17905

### **Beslutningstema**

På baggrund af Byrådets vedtagelse af politisk mødeplan 2021, skal Planudvalget godkende udvalgets mødeplan for 2021.

### **Kompetence til afgørelse**

Planudvalget

### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at mødeplanen godkendes.

### **Sagsfremstilling**

I henhold til styrelseslovens § 20 træffer Økonomiudvalget og hvert stående udvalg beslutning om, hvornår og hvor udvalgets møder skal afholdes.

Udvalgets møder placeres den første eller anden torsdag i måneden kl. 17.00.

Mødeplanen ser herefter således ud:

Mandag den 11. januar  
Torsdag den 4. februar  
Torsdag den 11. marts  
Torsdag den 8. april  
Tirsdag den 4. maj  
Torsdag den 10. juni  
Torsdag den 12. august  
Torsdag den 16. september  
Torsdag den 7. oktober  
Torsdag den 4. november  
Torsdag den 2. december

### **Beslutning i Planudvalget den 08-10-2020**

Godkendt.

## **Punkt 9: Administrative afgørelser indenfor Bygge- Plan- og Naturbeskyttelsesloven mv- orientering**

18/90

### **Beslutningstema**

Planudvalget orienteres om administrationens afslag og dispensationer i henhold til byggeloven, planlovens landzonebestemmelser, lokalplaner og naturbeskyttelseslovens bestemmelser om bygge- og beskyttelseslinjer, reklamer i det åbne land, offentlighedens adgang til naturen og fredninger samt afgørelser efter Lov om almene boliger.

### **Kompetence til afgørelse**

Planudvalget

### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at afgørelserne tages til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

Byggelov

Fyrrevej 1, Ølstykke – der er den 24. juli 2020 lavet en helhedsvurdering på en givet byggetilladelse til opførelse af en ny garage på ca. 25m<sup>2</sup> i skel mod nabo og bagbo. Taget opføres med tosidet 25o taghældning. Højde til tagryg er ca. 3 m tættere end 2,5 m fra skel til både nabo og bagbo. Eksisterende carport rives ned. Der har været nabohøring og der er ikke modtaget bemærkninger. Administrationen vurderer, at bygningen med sadeltag vil passe fint ind i områdets mange boliger, som netop er opført med sadeltag.

Lyngkær 8, Smørum – der er den 15. september 2020 lavet en helhedsvurdering af en givet byggetilladelse til ændring af carport/udhus/overdækning. Der er ansøgt om at fjerne overdækning om vej og i stedet forlænge bygningen med en overdækning mod Lyngkær 6. Eksisterende tagpap skal udskiftes på grund af råd. Der har været nabohøring og der er ikke modtaget bemærkninger til ansøgningen. Administrationen lægger vægt på, at den samlede længde er kortere end den tidligere godkendte længde. Yderligere er der i boligområdet andre ejendomme, hvor længden af småbygninger i skel er mere end 12 meter.

Planlov

Kærdalen 14, Stenløse – der er den 9. marts 2020 givet dispensation til opsætning af træ i farven sort på mindre partier af facader på ejendommen. Administrationen vurderer, at det er en meget lille del af facaderne, der bliver med sort træ og det vurderes ikke at ændre områdets karakter væsentligt.

Bygaden 45A, Ganløse – der er den 23. juni 2020 givet afslag på ansøgning om dispensation til opførelse af et enfamiliehus på 176m<sup>2</sup> med en husbredde på 8,87m og tag med helvalm og udhæng på 50 cm samt en overdækning på 29m<sup>2</sup>. Lokalplanen bestemmer at beboelsesbygninger ikke må gives en bredde på mere end 7,5m. Tage skal være udformet som symmetriske saddeltage. Administrationen vurderer, at det ansøgte strider imod lokalplanens bestemmelser for delområde IIB hvad angår opførelse af ny boligbebyggelse. Det ansøgte hus vil indebære en markant ændring af områdets karakter, og det vil ikke være rimeligt set i forhold til nabobebyggelsen at fravige lokalplanens intentioner for området som helhed. Der har været nabohøring og der er indkommet flere bemærkninger til ansøgningen.

Skovvej 6-8, Ølstykke stationsby – der er den 30. juni 2020 skrevet et notat om modtaget henvendelse omkring mulighed for etablering af tre dobbelthuse med 6 boliger på 90-100 m<sup>2</sup> i en etage. Grunden er på 3.444 hvilket muliggør en grundstørrelse på over 1.000m<sup>2</sup> til hvert dobbelthus. Administrationen vurderer at dobbelthusene vil passe fint ind i området, og de vil ikke være opfattet af lokalplanpligt.

Edelgavevej 21, Smørum – der er den 2. juni 2020 givet afslag på dispensation til udstykning af ejendom til brug for ny bebyggelse. Ejendommen er omfattet af en bevarende lokalplan for Edelgave Huse som skal sikre, at den eksisterende bebyggelse af boliger under Edelgave Gods langs kommunevejen Edelgavevej bevares med sit nuværende præg. Administrationen vurderer, at den ønskede udstykning vil være stridende mod lokalplanens formål og principper. Det er blandt andet formålet at sikre områdets nuværende karakter. Det vurderes endvidere at den særlige kulturhistoriske bebyggelsesstruktur vil blive ødelagt ved en udbygning med flere boliger i området.

Vipstjærtevej 5, Stenløse – der er den 28. juli givet dispensation til lovliggørelse af et udhus. Udhuset er ikke sammenbygget med garage eller lignende. Der har været nabohøring og der er ikke modtaget bemærkninger. Administrationen lægger vægt på, at overskridelsen af den samlede bebyggelse nærmere skel end 2,5 m er fordelt på 2 skel.

#### Landzone

Tørveslettevej 14, Smørumnedre – der er den 30. juni givet landzonetilladelse til placering og udformning af ny maskinlade på 451m<sup>2</sup> 10 m. syd for hallen. Maskinhallen er nødvendig for driften og opbevaring af gårdens maskinpark. Der har været nabohøring og der er ikke modtaget bemærkninger. Administrationen vurderer, at maskinladen er nødvendig for driften da de eksisterende bygninger ikke egner sig til formålet.

Byggeriet vil ikke stride imod de overordnede hensyn som planloven skal sikre. Bygningen vil i sin udformning, dimensioner og materialevalg ikke komme til at virke væsentlig dominerende fra naboejendom eller omgivelser i øvrigt.

Overdrevsvej 46, Nybølle – der er den 8. juli 2020 givet landzonetilladelse til at udvide hestepension samt etablere et nyt læskur på ejendommen. Der gives tilladelse til udvidelse med 4 heste til i alt 17 heste og 2 egne heste. Etablering af læskur på 35m<sup>2</sup> til heste og lovliggørelse af et læskur på 15m<sup>2</sup> til heste. Der har været nabohøring og der er ikke modtaget bemærkninger. Administrationen vurderer, at udvidelsen med yderligere 4 heste samt 2 egne heste kan tillades idet ændringen af husdyrbruget overholder reglerne i husdyrbrugloven. Det vil ikke medføre øget forurening eller andre virkninger på miljøet og strider ikke imod de overordnede hensyn som planloven skal sikre.

#### Naturbeskyttelse

Farumvej 137A, Ganløse – der er den 26. juli truffet afgørelse i Fredningsnævnet for Nordsjælland. Ejer ønsker at etablere 4 tagkviste på en udhusbygning. Ejendommen er omfattet af Overfredningsnævnets afgørelse af 29. februar 1948 angående fredning af området i Mølleådalens vest og nord for Farum sø. To kviste mod sø og to kviste mod vej. Egedal Kommune anbefaler en dispensation til de 4 kviste. Fredningsnævnet finder efter en samlet vurdering at ansøgningen ikke vil stride imod fredningens formål og vil være af underordnet betydning.

Gyldenhøjvej 2, Stenløse – der er den 9. marts 2020 givet afslag på terrænregulering som ansøgt. Der er søgt om terrænregulering af to arealer på ejendommen som begrundes med, at det vil gavne den landbrugsmæssige drift at få lagt 75 cm jord oven på de eksisterende jordlag, og da der ikke er så meget jord oven på eksisterende dræn længere. Administrationen begrundes afslaget med, at det vurderes, at være i strid med de overordnede hensyn, som planloven skal sikre og med kommuneplanens retningslinjer.

#### Almene boliger

Boligselskabet Venbo afd. 1 Damgårdsparken, Stenløse – Godkendelse af renovering af tag og gulv. Den 14. juli 2020 har Egedal Kommune godkendt at stille 100% kommunegaranti for optagelse af realkredit lån på kr. 2.142.285,- til iværksættelse af nødvendig vedligeholdelse af tag og gulv for Venbos afd.1 Damgårdsparken. Ydelsen på lånet forventes at udgøre ca. kr. 149.960,- pa som vil medføre en huslejstigning på 1,86% eller 29,25 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år. Projektet er godkendt på afdelingsbestyrelsesmøde den 3. december 2019 og af organisationsbestyrelsen i juni 2020.

### **Konsekvenser for budgettet**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser

### **Beslutning i Planudvalget den 08-10-2020**

Taget til efterretning.

## **Punkt 10: Sager til orientering**

20/447

### **Beslutningstema**

Orientering fra formand og administration

### **Kompetence til afgørelse**

Planudvalget

### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

- Orientering om status på Energinets ansøgning om udbygning af transformerstationen ved Hove.

### **Beslutning i Planudvalget den 08-10-2020**

Taget til efterretning.